

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes in
86673 Bergheim

30. April 2025

Auftraggeber:

Hirschbeck Immobilien GmbH
Kapellenweg 10
85080 Gaimersheim

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba
(Leiter Standort- und Immobilienberatung)
Eva Hauke
(Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München

Tel +49 89 55118 214/ Fax +49 89 55118 153
E-Mail wotruba@bbe.de/ hauke@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Ausgangssituation und Zielsetzung

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt



Lageplan
Gemeinde Bergheim | Städtebaulicher Entwurf - Bergheim Ost | Variante 2 | 2025-01-24 | M = 1:1250

WipflerPLAN

- Die Hirschbeck Immobilien GmbH plant die Realisierung eines Wohngebietes mit einem Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt. Für die Märkte sind mehrere potenzielle Mieter denkbar.
- Der Projektstandort befindet sich durch das geplante Wohngebiet in integrierter Lage. Er ist für die Bewohner des Kernortes Bergheim gut erreichbar.
- Das Vorhaben sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 m² Verkaufsfläche vor. Daneben ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m² geplant.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in vorliegender Auswirkungsanalyse analysiert, ob und in welchem Umfang Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in der Standortgemeinde und ggf. umliegenden Gemeinden nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation



Erhebung relevanter Anbieter



- Das Vorhaben steht in Wettbewerb zu betriebstypengleichen Einzelhandelsanbietern (insb. Lebensmittel- und Getränkemärkte)
- Differenzierte Erfassung der von der Erweiterung tangierten Betriebsformen



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



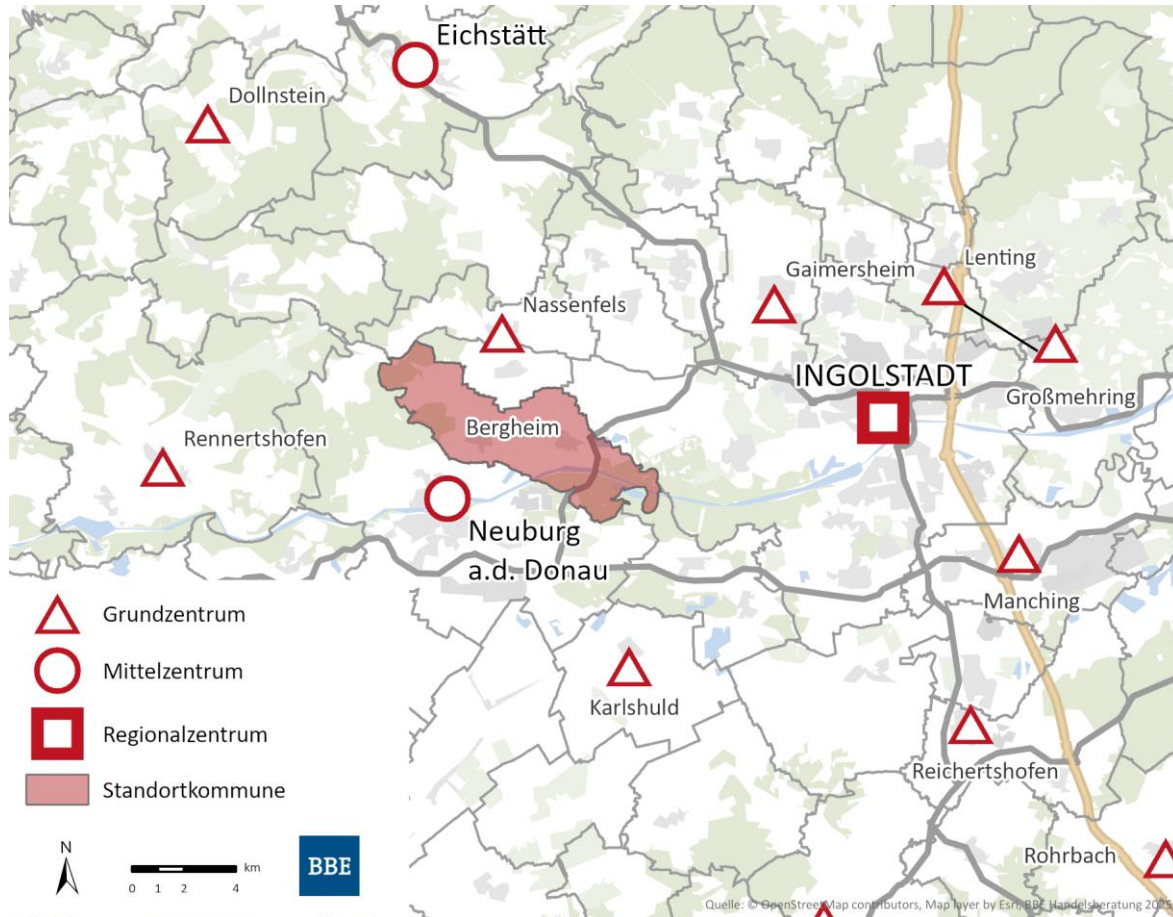
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, ggf. Einzelhandelskonzepte)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Gemeinde Bergheim liegt im Nahbereich von Neuburg a. d. Donau

Landesplanerische Einstufung



- Die Gemeinde Bergheim liegt im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg an der Donau.
- Bergheim selbst hat keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde befindet sich sieben Kilometer nordöstlich des Mittelzentrums Neuburg an der Donau. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Nassenfels im Norden.
- Durch die beiden Staatsstraßen St 2214 und St 2043 besteht eine gute Verkehrsanbindung nach Neuburg a. d. Donau sowie in das rd. 15 km östlich gelegene Regionalzentrum Ingolstadt.
- Weiterhin bestehen ÖPNV-Verbindungen nach Neuburg, Eichstätt und Irgertsheim.

Gemeinde Bergheim

Strukturdaten des Makrostandortes

Einwohnerzahl (31.12.2024)	■	1.930
Bevölkerungsentwicklung (2017-2023)	■	+ 2,9%
Bevölkerungsprognose (2023-2030)	■	+ 1,6 %
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	■	2,9%
Bedeutung der Stadt	■	Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau
Einzelhandelszentralität	■	-
Pendlersaldo	■	-739
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex (2023)	■	Bergheim = 111,0 Deutschland = 100

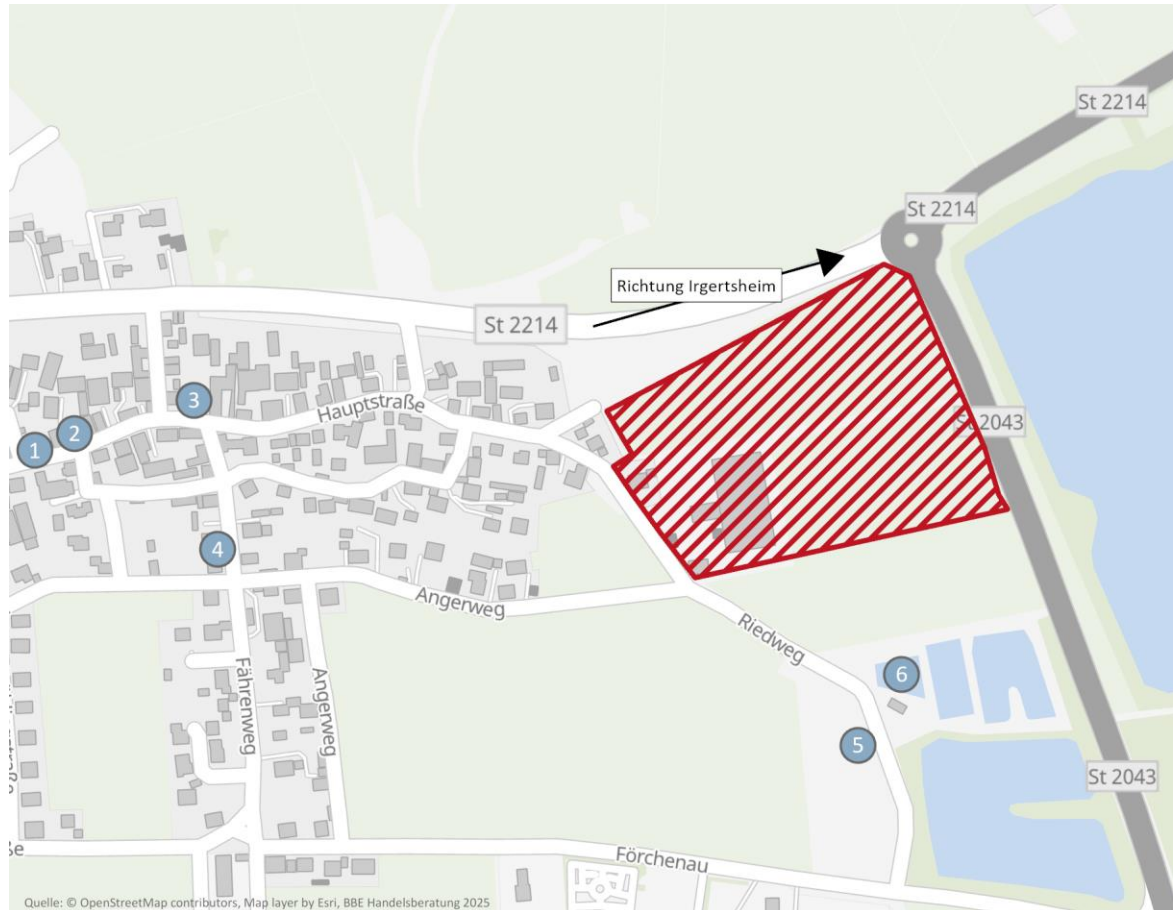
- Für die Gemeinde Bergheim ist sowohl in der Retrospektive als auch in der Prognose ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.
- Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2024 bei 2,9% und stieg im Januar 2025 auf 3,3%. Sie liegt damit weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von
- Der negative Pendlersaldo weist auf eine Auspendlergemeinde hin; dies ist für ländliche Gemeinden üblich.
- Bergheim verfügt mit 111,0 (Indexwert, Bund = 100) über eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Zusammenfassend sind in Bergheim gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel zu attestieren.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Lage des Projektstandortes

Mikrostandort



 Projektareal

 Sonstige Nutzungen (Auswahl)

- 1 Schinken Ambiente Schinkenfachgeschäft
- 2 Rosso Nero Restaurant
- 3 Raiffeisenbank im Donautal
- 4 Bergheim Supermarkt
- 5 Szabo Industriebau GmbH & Co.
- 6 Kläranlage

- Das Projektareal befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bergheim.
- Unmittelbar nordöstlich des Projektgrundstücks liegt ein Kreisverkehr, der die Staatsstraßen 2214 und 2043 verbindet. Diese bilden wichtige Verbindungsachsen nach Neuburg a. d. Donau bzw. Ingolstadt.
- Rund 500 m westlich des Projektstandortes liegt in fußläufiger Entfernung das kleinflächige Lebensmittelgeschäft nah & gut Lederer, der derzeit einzige Lebensmittelanbieter in Bergheim; dieser kann die Grundversorgung für die Bevölkerung aufgrund der kleinen Verkaufsfläche nur teilweise gewährleisten.

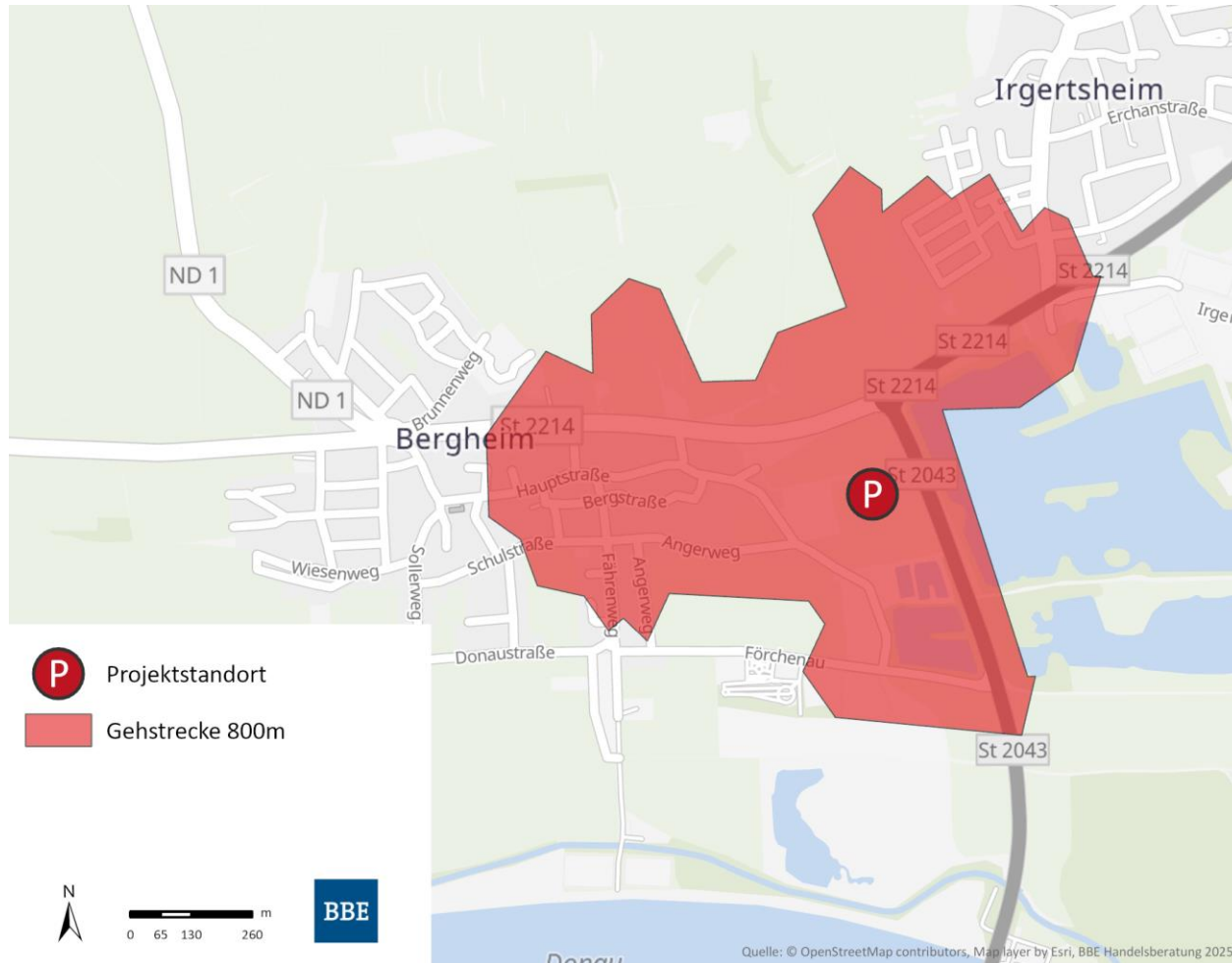


0 25 50 100 m

BBE

Gute fußläufige Erreichbarkeit mit hohem Nahbereichspotenzial

Mikrostandort



- Der Projektstandort befindet sich durch das geplante Wohngebiet in integrierter Lage. Unmittelbar westlich an das Projektareal grenzt ein bestehendes Siedlungsgebiet an.
- Das fußläufige Einzugsgebiet des Vorhabens (800m-Radius) umfasst mit über 400 Einwohnern einen großen Teil des Hauptortes Bergheim. Perspektivisch ist durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes mit weiteren rd. 450 Einwohnern zu rechnen.
- Insgesamt verfügt der Mikrostandort über gute standortseitige Rahmenbedingungen für einen Nahversorgungsstandort.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Lebensmittel- und Getränkemarkte als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



REWE



PENNY.

Netto
Marken-Discount



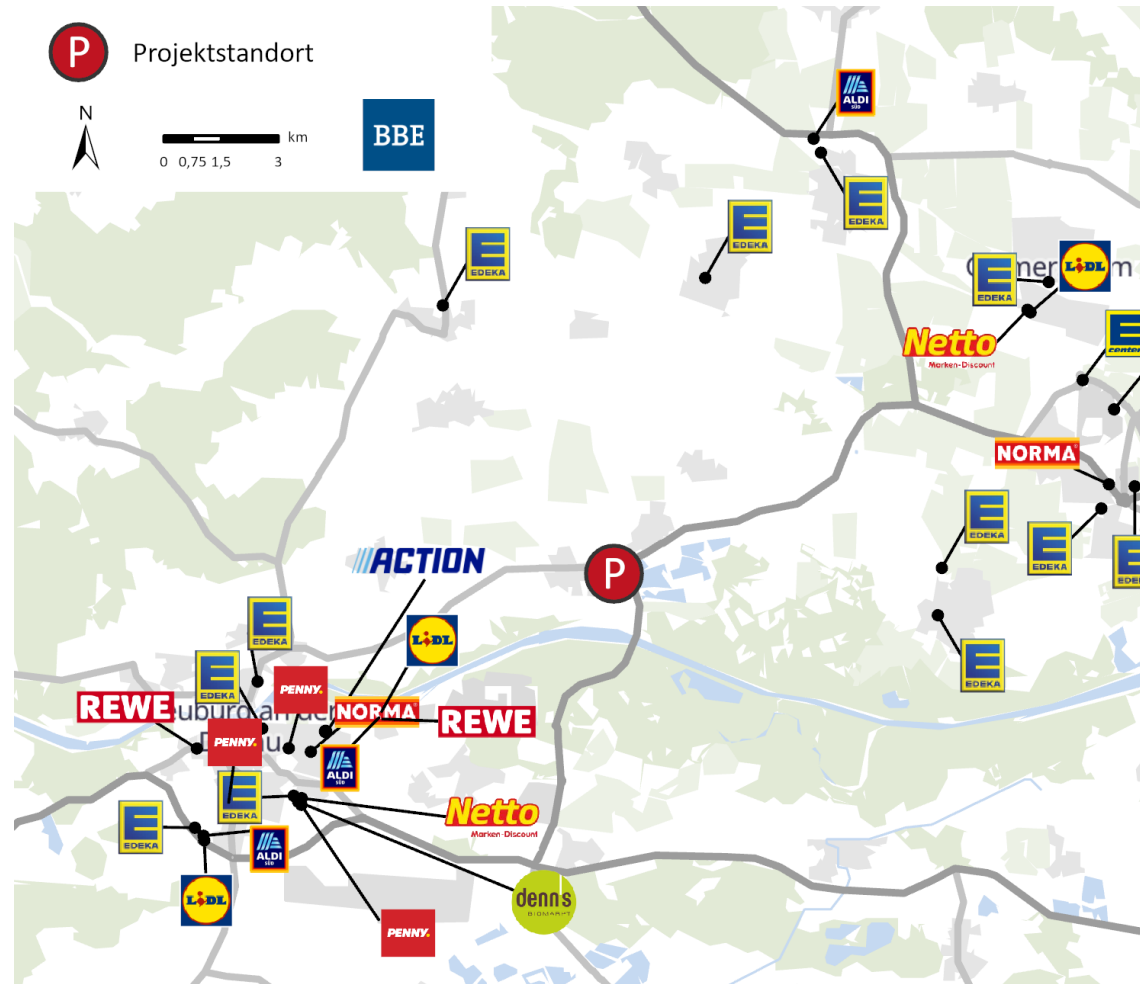
trinkgut



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmittelsupermärkte und -discounter sowie Getränkemarkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – zwar nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinflächigen Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Bergheim und angrenzende Gemeinden / Städte als Untersuchungsraum

Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung auf die relevanten Angebotsstrukturen in Bergheim sowie die umliegenden Gemeinden.
- Das Lebensmittelangebot in der Gemeinde Bergheim beschränkt sich derzeit auf einen kleinflächigen Lebensmittelanbieter (nah & gut Lederer). Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden.
- Der meiste Wettbewerb ist im südwestlich gelegenen Mittelzentrum Neuburg a. d. Donau verortet.

Projektrelevante Angebotsstrukturen (I)

Wettbewerbssituation im Umfeld



Bergheim

nah & gut Lederer

- Kleinflächiger Lebensmittelmarkt, der eine anteilige Grundversorgung für die Bevölkerung von Bergheim darstellt
- Kann keine Vollversorgung gewährleisten
- Aktuell kein strukturprägender Lebensmittelanbieter vorhanden



Nassenfels

Edeka

- Einziger strukturprägender Lebensmittelvollsortimenter am nördlichen Ortsrand von Nassenfels
- Auf Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgelegt



Egweil

Bäckerei Habermeier

- Kein strukturprägender Anbieter im Gemeindegebiet
- Lediglich kleinflächiges Lebensmittelhandwerk (Bäckerei Habermeier)

Projektrelevante Angebotsstrukturen (II)

Wettbewerbssituation in Buxheim und Gerolfing



Buxheim

Edeka, Getränke Hausler

- Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Schnalke) in integrierter Lage mit marktgängigem Konzept
- Kleinflächiger Getränkemarkt (Hausler) ebenfalls in integrierter Lage (Ortsmitte)
- Ergänzend kleinflächiges Lebensmittelhandwerk
- Auf Grundversorgung der Bevölkerung ausgelegt



Ingolstadt - Gerolfing

Edeka, Hörl Getränkemarkt

- Nahversorgungsstandort am nördlichen Ortsrand des Ingolstädter Stadtteils Gerolfing
- Großflächige, attraktiver Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Fanderl)
- Rd. 300 m südlich moderner Hörl Getränkemarkt
- Hohes Nahbereichspotenzial

Projektrelevante Angebotsstrukturen (III)

Wettbewerbssituation in Neuburg a. d. Donau



Agglomerationsstandort Am Südpark

Aldi, Lidl, E-Center, trinkgut

- Autokundenorientierter Agglomerationsstandort im westlichen Stadtgebiet von Neuburg unmittelbar an B 16 mit bundesweit agierenden Filialisten aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
- Aldi, Lidl, Edeka und trinkgut als projektrelevante Wettbewerber.
- Weitere Fachmärkte mit Magnetwirkung (u. a. Obi, Media Markt, dm, Takko, Jysk, Rofu, Fressnapf).
- Hohe Strahlkraft aufgrund des Kopplungspotenzials mit umliegenden Fachmärkten.



Einzelhandelsagglomeration Ingolstädter Straße

E-Center

- Großflächiger, marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt
- Verkehrsgünstige Lage an der Ingolstädter Straße nördlich der Donau



ZVB Innenstadt

Edeka

- Edeka als einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter in der Neuburger Innenstadt
- Ergänzend kleinflächiges Lebensmittelhandwerk

Projektrelevante Angebotsstrukturen (IV)

Wettbewerbssituation in Neuburg a. d. Donau



Einzelhandelsagglomeration Grünauer Straße

Aldi, Lidl, Rewe

- Autokundenorientierter Agglomerationsstandort im nordöstlichen Stadtgebiet von Neuburg.
- Schwerpunkt auf kurzfristigem Bedarfsbereich
- Aldi, Lidl und Rewe als projektrelevante Wettbewerber
- Rossmann, Kik und Tedi als ergänzende Fachmärkte



Einzelhandelsagglomeration Längenmühlweg

Edeka, Netto, denn's, Getränke König

- Einzelhandelsagglomeration in Gewerbegebietslage im südöstlichen Stadtgebiet von Neuburg a. d. Donau
- vor allem Fachmärkte aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Schuh Hermann, Intersport Dünstl, Edeka, Netto, Denn's Biomarkt, Getränke König, expert Helo)
- Hohes Synergie- und Kopplungspotenzial

Projektrelevante Angebotsstrukturen (V)

Wettbewerbssituation in Neuburg a. d. Donau



Nahversorgungsstandort Sudetenlandstraße Norma, Penny

- Nahversorgungsstandort im nordöstlichen Stadtgebiet von Neuburg a. d. Donau
- Zwei Lebensmitteldiscounter (Norma, Penny) als strukturprägende, projektrelevante Wettbewerber
- Hohes Nahbereichspotenzial durch integrierte Lage



Sonstige Standorte

Penny, Rewe, Getränkemärkte

- Weitere strukturprägende Lebensmittel- und Getränkeanbieter dispers über das Stadtgebiet verteilt
- Jeweils hohes Nahbereichspotenzial durch integrierte Lage
- Dienen überwiegend der Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung

Das Planvorhaben befindet sich in einem mäßig ausgeprägten Wettbewerbsumfeld

Umsätze der Wettbewerber nach Standortlagen

Standortkategorie	Verkaufsfläche (Nahrungs- und Genussmittel) in m ²	Umsatz (Nahrungs- und Genussmittel) in Mio. €
Bergheim Ortsmitte	170	0,8
Buxheim SIL	979	4,6
Egweil Ortsmitte	20	0,1
IN - Gerolfing SIL	2.365	10,9
Nassenfels SIL	815	4,1
ND - EHA Augsburgsberger Straße	780	3,9
ND - EHA Ingolstädter Straße	3.320	17,3
ND - EHA Längenmühlweg	4.200	19,1
ND - GE Grünauer Straße	3.560	23,4
ND - GE Südpark	5.385	32,5
ND - NVS Sudetenlandstraße	1.700	8,6
ND - sonstige Lagen	2.400	9,7
ND - ZVB Innenstadt	745	3,4
Gesamt	26.439	138,3

Quelle: BBE Handelsberatung 2024

- Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend filialisierte und großflächige Anbieter, die Sortimentsüberschneidungen mit dem Projektvorhaben aufweisen.
- Das flächenmäßig größte Angebot wird im nahegelegenen Mittelzentrum Neuburg a. d. Donau vorgehalten.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot in den weiteren angrenzenden Kommunen stellt eine Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung dar.
- Die Anbieter befinden sich größtenteils außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Gewerbegebietslagen oder in sonstigen integrierten Standortlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Das Einzugsgebiet ist durch den geringen Warenwert limitiert, wodurch sich die Standortwahl an Kopplungseffekten mit bestehenden Betrieben orientiert.

Einzugsgebiet des Planvorhabens

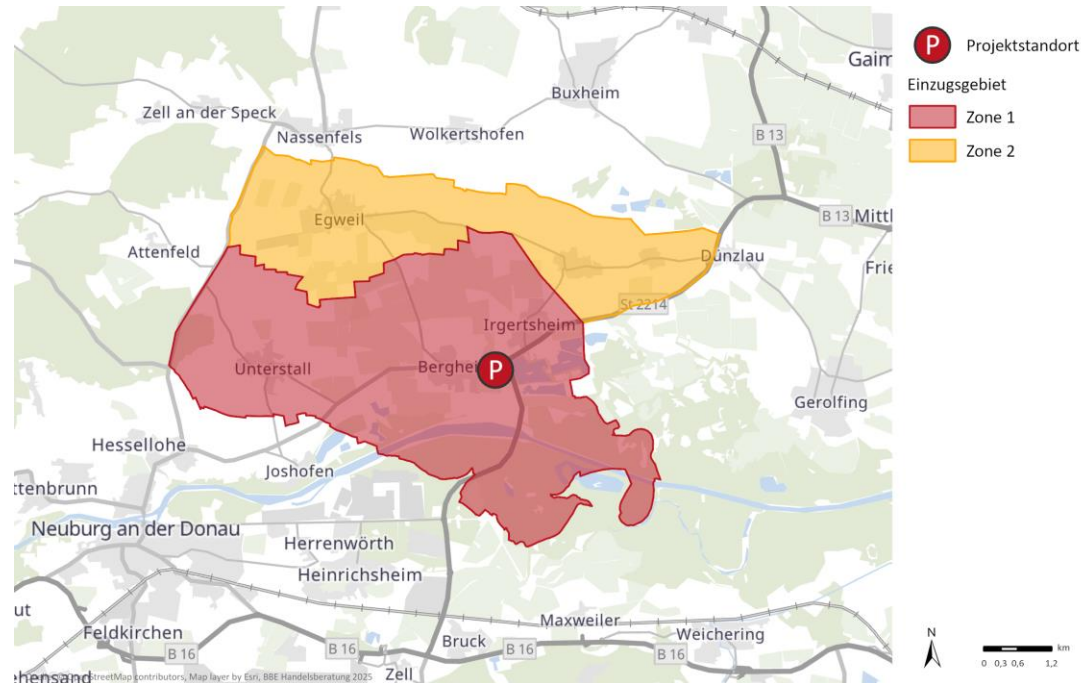
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Das Einzugsgebiet wird in erster Linie durch das Verhältnis von geringem Warenwert zu Transportkosten limitiert. Aus diesem Grund suchen Einzelhandelsbetriebe in der Regel die Nähe zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben, um die Synergieeffekte des Standortverbundes nutzen zu können.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Kerneinzugsgebiet umfasst überwiegend das Gemeindegebiet von Bergheim

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Das Verhältnis zwischen geringem Warenwert zu Transportkosten stellt grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbesatzes im direkten Umfeld sowie der festgestellten Wettbewerbssituation erreicht das Planvorhaben ein **Kerneinzugsgebiet** (Zone I), welches das Gemeindegebiet von Bergheim (exklusive Ortsteil Attenfeld) sowie den Ingolstädter Stadtteil Irgertsheim mit insgesamt rd. 2.730 Einwohnern umfasst. Mit der Realisierung des geplanten Wohngebiets auf dem Projektareal kommen perspektivisch weitere rd. 450 Einwohner hinzu.
- Das **Naheinzugsgebiet** (Zone II) umfasst die nördlich angrenzende Gemeinde Egweil sowie die nordöstlich angrenzenden Ingolstädter Ortsteile Pettenhofen und Mühlhausen mit insgesamt rd. 2.160 Einwohnern. Hier wird die Marktdurchdringung geringer sein, da hier bereits eine verstärkte Orientierung zu anderen Wettbewerbsstandorten zu verzeichnen ist.
- Wegen der verkehrsgünstigen Lage an einer Hauptverkehrsachse ist mit einem gewissen Anteil von Streuumsätzen von außerhalb zu rechnen (max. 15 %).

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Das gesamte nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt über 17 Mio. €

Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell 2.999 € p. a für Nahrungs- und Genussmittel, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadt-/ Gemeindegröße das Verhältnis des in der Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt in Bergheim bei 106,2 und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Zone	Einwohner	Kaufkraftkennziffer Lebensmittel	Marktpotenzial Lebensmittel
Zone I gesamt	3.180		10,3
Bergheim (exkl. OT Attenfeld)	1.792	106,2	5,7
<i>Bergheim geplantes Wohngebiet</i>	450	106,2	1,4
Irgertsheim	938	111,6	3,1
Zone II gesamt	2.159		7,0
Egweil	1.222	104,2	3,8
Pettenhofen	593	111,6	2,0
Mühlhausen	344	111,6	1,2
Gesamt	5.339		17,2

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einzelhandelsrelev. Kaufkraftniveau (IfH 2023), Bayer. Landesamt für Statistik, BBE/IfH Markt- und Strukturdaten 2024.

Geringe Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Umsatz-Kaufkraft-Relation

Zone	Marktpotenzial Lebensmittel	Realisierter Umsatz	
		in Mio. €	in %
Zone I gesamt	10,3	0,8	7,4
Bergheim (exkl. OT Attenfeld)	5,7	0,8	
<i>Bergheim geplantes Wohngebiet</i>	1,4	0,2	
Irgertsheim	3,1	0,0	
Zone II gesamt	7,0	0,1	1,7
Egweil	3,8	0,1	
Pettenhofen	2,0	0,0	
Mühlhausen	1,2	0,0	
Gesamt	17,2	0,9	5,1

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einzelhandelsrelev. Kaufkraftniveau (IfH 2023), Bayer. Landesamt für Statistik, BBE/IfH Markt- und Strukturdaten 2024.

- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel zeigt eine geringe Nahversorgungsausstattung im Gesamteinzugsgebiet.
- Lediglich rd. 0,8 Mio. € (rd. 7 %) der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet werden durch den dort ansässigen Einzelhandel wohnungsnah gebunden. Das im Gesamteinzugsgebiet vorhandene Marktpotenzial für Lebensmittel fließt nahezu vollständig an umliegende Wettbewerbsstandorte ab.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Planvorhaben kann einen marktüblichen Umsatz am Planstandort erzielen

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Für den prospektiven Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche wird eine Flächenproduktivität von rd. 4.800 € je m² Verkaufsfläche p. a. angesetzt, was einem Umsatzvolumen von rd. 5,8 Mio. € p. a. entspricht. Die Flächenproduktivität befindet sich damit leicht über dem Durchschnittswert für Lebensmittelvollsortimenter.¹⁾
- Für den geplanten Getränkemarkt (ca. 600 m² Verkaufsfläche) ist ein Umsatzvolumen von rd. 1,1 Mio. € p.a. zu prognostizieren, was einer jährlichen Raumleistung von rd. 1.800 €/m² p. a. entspricht. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten bildet dieser Wert die durchschnittliche Flächenleistung von Getränkemärkten ab, was aufgrund des Überschreitens der Mindestverkaufsfläche als realistisch erachtet werden kann.¹⁾
- Höhere Umsatzleistungen sind im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** aufgrund des begrenzten projektrelevanten Kaufkraftpotenzials und der bestehenden regionalen Wettbewerbssituation nicht zu erwarten.

Projektvorhaben	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m ²	in € pro m ²	in Mio. €
Lebensmittelvollsortimenter	1.200	4.800	5,8
Getränkemarkt	600	1.800	1,1
Gesamtvorhaben	1.800		6,8

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

1) Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024

Der Großteil des Umsatzes wird aus dem Kerneinzugsgebiet stammen

Marktanteile des Planvorhabens

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in Mio. €		in Mio. €
Zone I	10,3	40%	4,1
Zone II	7,0	24%	1,7
Einzugsgebiet gesamt	17,2	34%	5,8
Streuumsätze (15%)			1,0
Gesamtumsatz			6,8

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Im Kerneinzugsgebiet (Zone I) wird das Vorhaben eine Kaufkraftbindung von rd. 40 % erreichen. Hierdurch wird ein Umsatz von rd. 4,1 Mio. € generiert, was knapp 60 % des Gesamtumsatzes entspricht.
- Diese Umsatzabschöpfung ist als ambitioniert anzusehen (worst-case-Ansatz).
- In Zone II des Einzugsgebietes ist eine Kaufkraftbindung von rd. 24 % als maximal zu erachten. Aus diesem Teilraum des Einzugsgebietes stammen rd. 1,7 Mio. € der Umsatzleistung (rd. 25 % des Gesamtumsatzes).
- Aufgrund der verkehrsgünstigen (aber nicht verkehrsorientierten) Lage an einer Hauptverkehrsachse sind am Standort (diffuse) Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von rd. 15 % zu erwarten.
- Die Umsatzerwartung für das Vorhaben beläuft sich nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 6,8 Mio. €.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des neu angesiedelten Vorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Die betriebstypengleichen Anbieter in Neuburg und Gerolfing werden am stärksten von den Umverteilungen betroffen sein

Umverteilungseffekte

	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Bergheim Ortsmitte	0,8 Mio. €	14,3%	0,1 Mio. €
Buxheim SIL	4,6 Mio. €	9,3%	0,4 Mio. €
Egweil Ortsmitte	0,1 Mio. €	n.n.	n.n.
IN - Gerolfing SIL	10,9 Mio. €	10,5%	1,1 Mio. €
Nassenfels SIL	4,1 Mio. €	5,9%	0,2 Mio. €
ND - EHA Augsburgener Straße	3,9 Mio. €	n.n.	n.n.
ND - EHA Ingolstädter Straße	17,3 Mio. €	7,3%	1,3 Mio. €
ND - EHA Längenmühlweg	19,1 Mio. €	1,3%	0,2 Mio. €
ND - GE Grünauer Straße	23,4 Mio. €	5,5%	1,3 Mio. €
ND - GE Südpark	32,5 Mio. €	2,5%	0,8 Mio. €
ND - NVS Sudetenlandstraße	8,6 Mio. €	n.n.	n.n.
ND - sonstige Lagen	9,7 Mio. €	2,1%	0,2 Mio. €
ND - ZVB Innenstadt	3,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung Lebensmittel durch Ansiedlungsvorhaben	138,3 Mio. €	4,2%	5,8 Mio. €
Streuumsätze (ca. 15%)			1,0 Mio. €
Gesamtumsatz			6,8 Mio. €

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Die Umsatzumlenkungen ergeben sich vor allem daraus, dass die Bürger von Bergheim künftig verstärkt in Bergheim einkaufen werden.
- Die höchsten Umsatzverluste in Höhe von jeweils rd. 1,3 Mio. € (7,3 % bzw. 5,5 %) sind gegenüber den Anbietern in den **Neuburger Standortlagen Ingolstädter Straße** und **Grünauer Straße zu verzeichnen**. Die dort agierenden Lebensmittelanbieter (insb. Edeka/Rewe) stellen die von der Gemeinde Bergheim aus nächstgelegenen großflächigen Nahversorger an Einzelhandelsagglomerationen dar; sie stehen aufgrund des Betriebstyps in direktem Wettbewerb zum Projektvorhaben. Eine Gefährdung der Betriebe ist aufgrund der Strahlkraft bzw. des hohen Kopplungspotenzials nicht anzunehmen. Zudem liegen die Standortlagen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und sind damit nicht schützenswert.
- Mit rd. 1,1 Mio. € p.a. werden die Betriebe im **Ingolstädter Stadtteil Gerolfing** betroffen sein. Im Zuge der Projektrealisierung werden der ansässige Edeka-Markt Fanderl sowie der Getränkemarkt Hörl eine Umlenkungsquote von insgesamt rd. 10,5 % zu verzeichnen haben. Aufgrund der Attraktivität der Anbieter sowie des hohen Nahbereichspotenzials ist eine Gefährdung des wirtschaftlichen Fortbestandes der Betriebe nicht zu erwarten.

Die betriebstypengleichen Anbieter in Neuburg und Gerolfing werden am stärksten von den Umverteilungen betroffen sein

Umverteilungseffekte

	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Bergheim Ortsmitte	0,8 Mio. €	14,3%	0,1 Mio. €
Buxheim SIL	4,6 Mio. €	9,3%	0,4 Mio. €
Egweil Ortsmitte	0,1 Mio. €	n.n.	n.n.
IN - Gerolfing SIL	10,9 Mio. €	10,5%	1,1 Mio. €
Nassenfels SIL	4,1 Mio. €	5,9%	0,2 Mio. €
ND - EHA Augsburgener Straße	3,9 Mio. €	n.n.	n.n.
ND - EHA Ingolstädter Straße	17,3 Mio. €	7,3%	1,3 Mio. €
ND - EHA Längenmühlweg	19,1 Mio. €	1,3%	0,2 Mio. €
ND - GE Grünauer Straße	23,4 Mio. €	5,5%	1,3 Mio. €
ND - GE Südpark	32,5 Mio. €	2,5%	0,8 Mio. €
ND - NVS Sudetenlandstraße	8,6 Mio. €	n.n.	n.n.
ND - sonstige Lagen	9,7 Mio. €	2,1%	0,2 Mio. €
ND - ZVB Innenstadt	3,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung Lebensmittel durch Ansiedlungsvorhaben	138,3 Mio. €	4,2%	5,8 Mio. €
Streuumsätze (ca. 15%)			1,0 Mio. €
Gesamtumsatz			6,8 Mio. €

- Rd. 0,8 Mio. € p. a. gehen zu Lasten der Anbieter am **Südpark in Neuburg a. d. Donau** (insb. E-Center und trinkgut Getränkemarkt). Die Umlenkungsquote von rd. 2,5 % liegt deutlich unter dem Abwägungsschwellenwert, ab dem schädliche Auswirkungen vermutet werden. Geschäftsaufgaben sind aufgrund des Kopplungspotenzials mit den umliegenden Einzelhändlern sowie aufgrund der hohen Strahlkraft des Standortes nicht zu erwarten.
- Gegenüber den Betrieben in den **sonstigen integrierten Lagen in Buxheim** ist mit einer Umsatzumlenkung von rd. 0,4 Mio. € p. a. zu rechnen (rd. 9,3 %). Da es sich bei dem ansässigen Edeka-Markt um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter in der Gemeinde Buxheim handelt, verfügt dieser über ein hohes Nahbereichspotenzial, ebenso der Getränkemarkt Hausler. Geschäftsaufgaben sind somit auszuschließen.
- Jeweils rd. 0,2 Mio. € gehen zu Lasten der Anbieter in den **sonstigen integrierten Lagen in Nassenfels, der Einzelhandelsagglomeration Längenmühlweg** sowie den **sonstigen Lagen in Neuburg**. Die Umlenkungsquote liegt jeweils deutlich unterhalb dem Abwägungsschwellenwert von 10 %, sodass die Auswirkungen nur marginal zu spüren sein werden. Zudem handelt es sich bei den dort ansässigen Betrieben um Anbieter in integrierten Lagen, die über ein hohes Nahbereichspotenzial verfügen. Betriebsaufgaben sind somit auszuschließen.

Die betriebstypengleichen Anbieter in Neuburg und Gerolfing werden am stärksten von den Umverteilungen betroffen sein

Umverteilungseffekte

	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Bergheim Ortsmitte	0,8 Mio. €	14,3%	0,1 Mio. €
Buxheim SIL	4,6 Mio. €	9,3%	0,4 Mio. €
Egweil Ortsmitte	0,1 Mio. €	n.n.	n.n.
IN - Gerolfing SIL	10,9 Mio. €	10,5%	1,1 Mio. €
Nassenfels SIL	4,1 Mio. €	5,9%	0,2 Mio. €
ND - EHA Augsburgener Straße	3,9 Mio. €	n.n.	n.n.
ND - EHA Ingolstädter Straße	17,3 Mio. €	7,3%	1,3 Mio. €
ND - EHA Längenmühlweg	19,1 Mio. €	1,3%	0,2 Mio. €
ND - GE Grünauer Straße	23,4 Mio. €	5,5%	1,3 Mio. €
ND - GE Südpark	32,5 Mio. €	2,5%	0,8 Mio. €
ND - NVS Sudetenlandstraße	8,6 Mio. €	n.n.	n.n.
ND - sonstige Lagen	9,7 Mio. €	2,1%	0,2 Mio. €
ND - ZVB Innenstadt	3,4 Mio. €	n.n.	n.n.
Umsatzumverteilung Lebensmittel durch Ansiedlungsvorhaben	138,3 Mio. €	4,2%	5,8 Mio. €
Streuumsätze (ca. 15%)			1,0 Mio. €
Gesamtumsatz			6,8 Mio. €

- Rd. 0,1 Mio. € gehen zu Lasten des Anbieters in **Bergheim** (nah & gut Lederer). Die Umlenkungsquote liegt mit rd. 14,3 % über dem Abwägungsschwellenwert, ab dem schädliche Auswirkungen zu vermuten sind. Aufgrund der limitierten Sortimentsvielfalt des Anbieters ist eine Geschäftsaufgabe mit der Realisierung des Projektvorhabens nicht auszuschließen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der derzeitige Anbieter über kein marktgängiges Konzept verfügt und keine Vollversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Gemeinde Bergheim gewährleisten kann. Es gelingt quantitativ und qualitativ nur geringe Marktanteile zu binden. Gegebenenfalls ist eine Spezialisierung des Anbieters (z. B. auf Biosortiment) erforderlich. Mit einer entsprechenden Spezialisierung kann der Anbieter ggf. sogar von der höheren Kaufkraftbindung am Ort profitieren.
- Eine Umsatzgröße von max. 1,0 Mio. € wird im Rahmen einer diffusen Umverteilung (Umsatz mit „Streukunden“) generiert. Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber den an sonstigen Standorten ansässigen Anbietern sind hier Umsatzeinbußen in existenzgefährdender Höhe ebenfalls auszuschließen.
- In den übrigen Standortlagen liegen die prognostizierten Umsatzzumlenkungen bei weniger als 0,1 Mio. € p. a. und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	11
5	Einzugsgebiet	20
6	Marktpotenzial und Umsatz-Kaufkraft-Relation	23
7	Umsatzleistung des Planvorhabens	26
8	Umverteilungseffekte	29
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	34

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Planvorhaben dient der Nahversorgung und entfaltet keine bedeutsamen Fernwirkungen

Städtebauliche Bewertung

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge des in der Gemeinde Bergheim geplanten Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Bergheim sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Im Gegenteil wird die wohnungsnahe Versorgung in Bergheim durch das Vorhaben wesentlich gestärkt.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Die Hirschbeck Immobilien GmbH plant die Realisierung eines Wohngebietes mit einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie die Errichtung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m². Diese Verkaufsflächen entsprechen der jeweiligen Mindestbetriebsgröße und sind daher angemessen.
- Der Projektstandort befindet sich durch das geplante Wohngebiet in integrierter Lage. Er ist für die Bewohner des Kernortes Bergheim auch fußläufig gut erreichbar.
- Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens wird sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Bergheim sowie den unmittelbar angrenzenden Ingolstädter Stadtteil Irgertsheim beziehen. Das Vorhaben dient somit in erster Linie der Grundversorgung der in Bergheim lebenden Bevölkerung.
- Insgesamt sind gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet keine schädlichen Auswirkungen zu vermuten. Die projektrelevanten Betriebe werden durch das geplante Vorhaben somit nur in geringem Umfang wettbewerblich tangiert, sodass eine Bestandsgefährdung nicht zu erwarten ist.
- Lediglich in der Ansiedlungsgemeinde ist mit Realisierung des Vorhabens der Fortbestand des derzeitigen einzigen kleinflächigen Lebensmittelanbieters nicht zu garantieren. Dieser kann jedoch aktuell keine Vollversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Gemeinde Bergheim sicherstellen. Gegebenenfalls ist eine Spezialisierung des Anbieters (z. B. auf Biosortiment) erforderlich, um den Fortbestand zu sichern.
- Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Vorhabens sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung auch in anderen Städten und Gemeinden außerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten.
- Die Umsatzzumlenkung gegenüber relevanten Wettbewerbsbetrieben außerhalb des Untersuchungsgebietes (diffuse Umverteilung) ist marginal und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern, sodass sich auch hieraus keine Betriebsgefährdungen ableiten lassen.

Ihre Ansprechpartner



Markus Wotruba

Leiter Standort- und Immobilienberatung

München, 30. April 2025

A handwritten signature in blue ink that reads "Markus Wotruba".

i.V. Markus Wotruba



Eva Hauke

Consultant Standortberatung

A handwritten signature in blue ink that reads "Eva Hauke".

i.V. Eva Hauke

A close-up photograph of a hand holding a blue pushpin, which is pinned to a map. The map shows various colored lines representing roads and geographical features. The background is softly blurred.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München

Tel +49 89 55118 214 / Fax +49 89 55118 153
E-Mail wotruba@bbe.de / hauke@bbe.de

www.bbe.de